

# Vibehus Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 39907305**

Vesterbrogade 139 2  
1620 København V

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/06/2022**

**Malene Østergaard Sørensen**  
**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Vibehus Ejendomme ApS  
Vesterbrogade 139 2  
1620 København V

CVR-nr: 39907305

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Vibehus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København , den 20/06/2022

### **Direktion**

Malene Østergaard Sørensen

# Ledelsesberetning

## LEDELSESBERETNING

### Aktivitet

Selskabet er i året haft virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Ingen

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

### Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 01.10.2018

Periodens resultat udgør kr. - 309.516

Egenkapitalen pr. 31.12.2021 sammensætter sig således:

Anpartskapital	40.000
Overført resultat	- 387.001
Andre reserver	0
	- 347.001

Årets primære resultat anses for at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2021 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

### Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer, færdigvarer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste)

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, vedligeholdelse af ejendom, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme

samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### **Bruttofortjeneste/tab**

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger, andre eksterne omkostninger samt dagsværdiregulering af af investeringsejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlånsamt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-8.946</b>	<b>67.031</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-8.946</b>	<b>67.031</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-300.570	-170.007
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-309.516</b>	<b>-102.976</b>
Skat af årets resultat	1	0	2.215
<b>Årets resultat</b>		<b>-309.516</b>	<b>-100.761</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-309.516	
<b>I alt</b>		<b>-309.516</b>	

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		2.062.614	2.062.614
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.062.614</b>	<b>2.062.614</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.062.614</b>	<b>2.062.614</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50	50
Periodeafgrænsningsposter		0	162.167
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>50</b>	<b>162.217</b>
Likvide beholdninger		26.979	19.902
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>27.029</b>	<b>182.119</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.089.643</b>	<b>2.244.733</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		-387.001	-77.485
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-347.001</b>	<b>-37.485</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		170.052	51.614
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.266.592	2.230.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.436.644</b>	<b>2.282.218</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.436.644</b>	<b>2.282.218</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.089.643</b>	<b>2.244.733</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	-77.485	-37.485
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-309.516	-309.516
Egenkapital, ultimo	40.000	-387.001	-347.001

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	-3.815
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.600
	<u>0</u>	<u>-2.215</u>
Den udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeirngs- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.062.614
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.062.614</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.062.614</u></b>

Selskabets erhvervsjendomme beliggende i Storkøbenhavn er værdiansat til et afkastkrav på 8%

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

### **3. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

### **4. Oplysning om ejerskab**

#### **Nærtstående parter**

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0